München

München-Bogenhausen - Klasse Kapitalanlage im Doppelpack: 2 moderne Apartments mit Balkon und EBK

Objektnummer: 26144030



KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Auf einen Blick

Objektnummer	26144030
Wohnfläche	ca. 40 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2018

Kaufpreis	440.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Auf einen Blick: Energiedaten

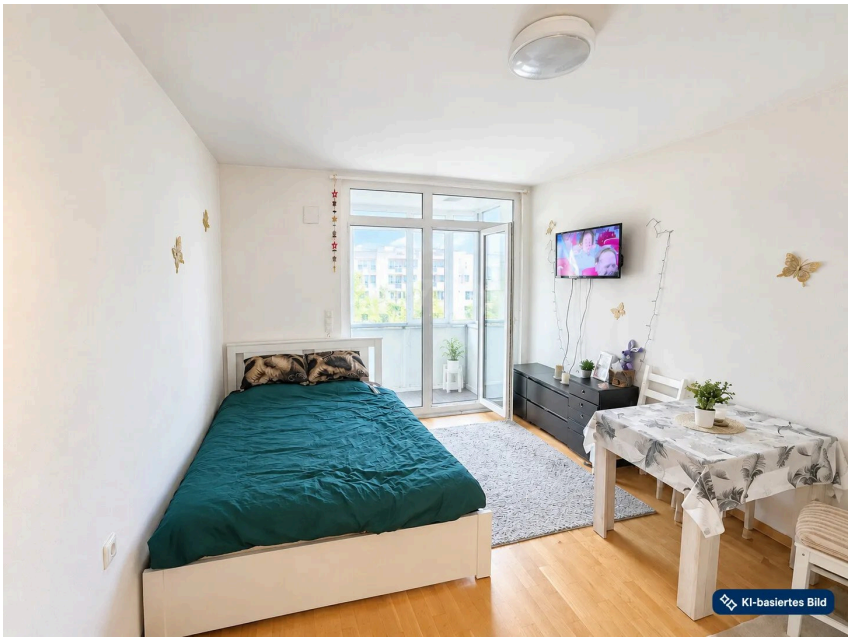
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieausweis gültig bis	24.06.2028
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	53.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

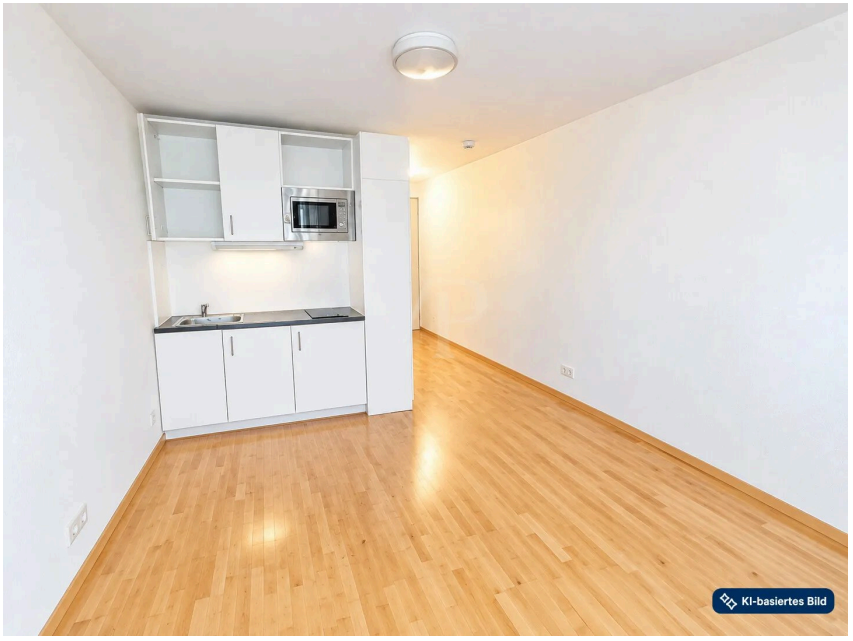
Die Immobilie





Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie

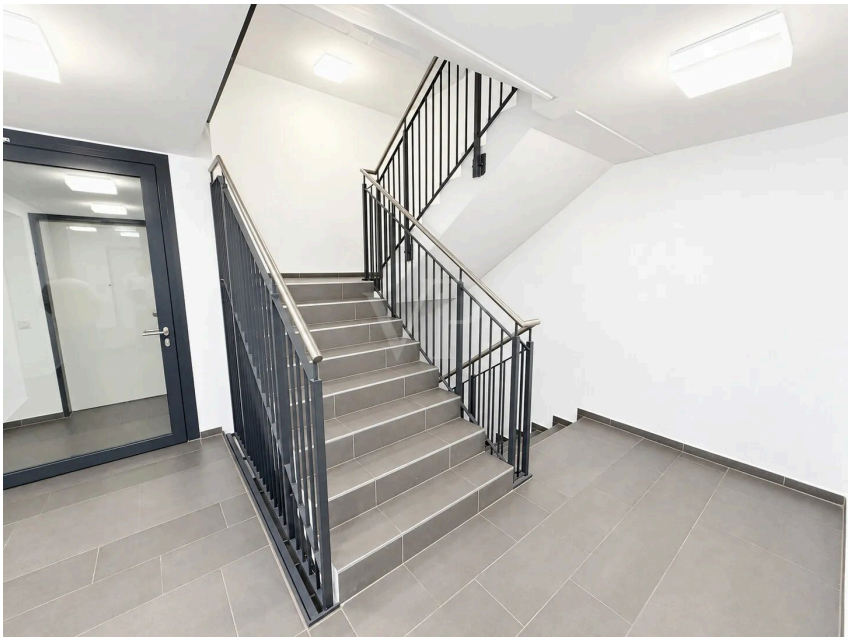




Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie

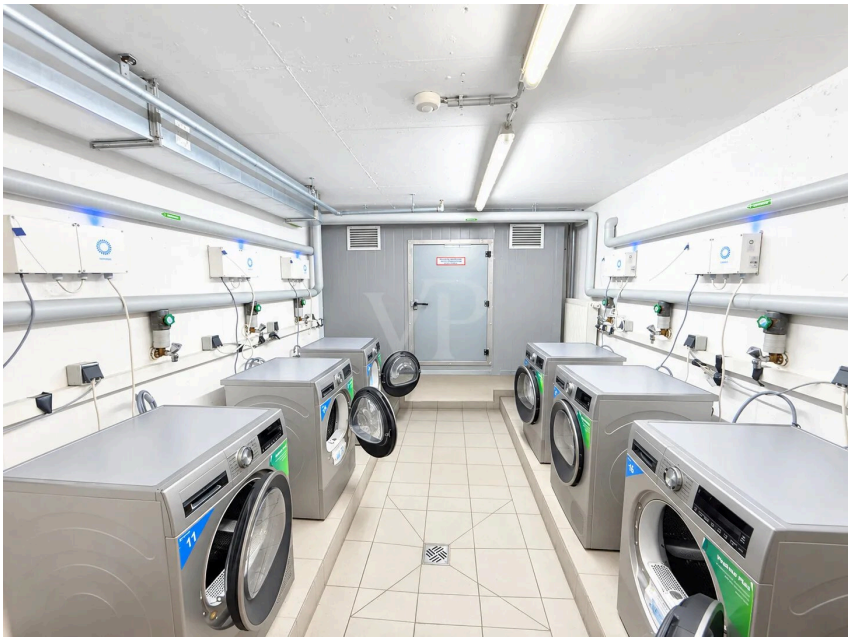




Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie

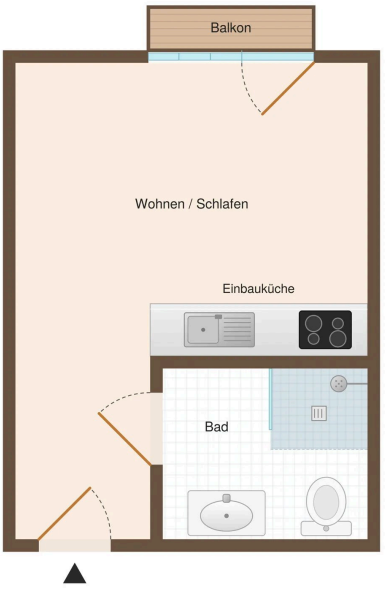




Objektnummer: 26144030 - 81677 München

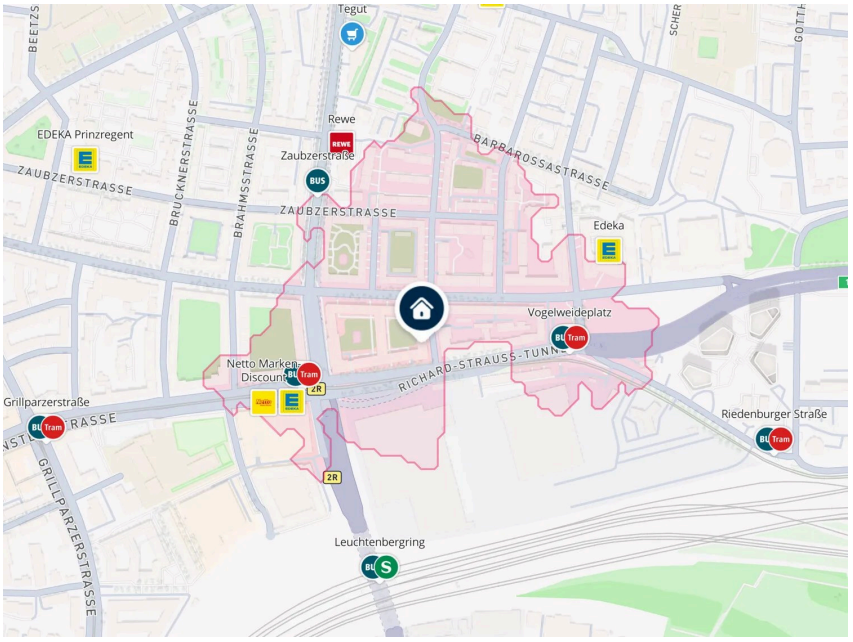
Die Immobilie

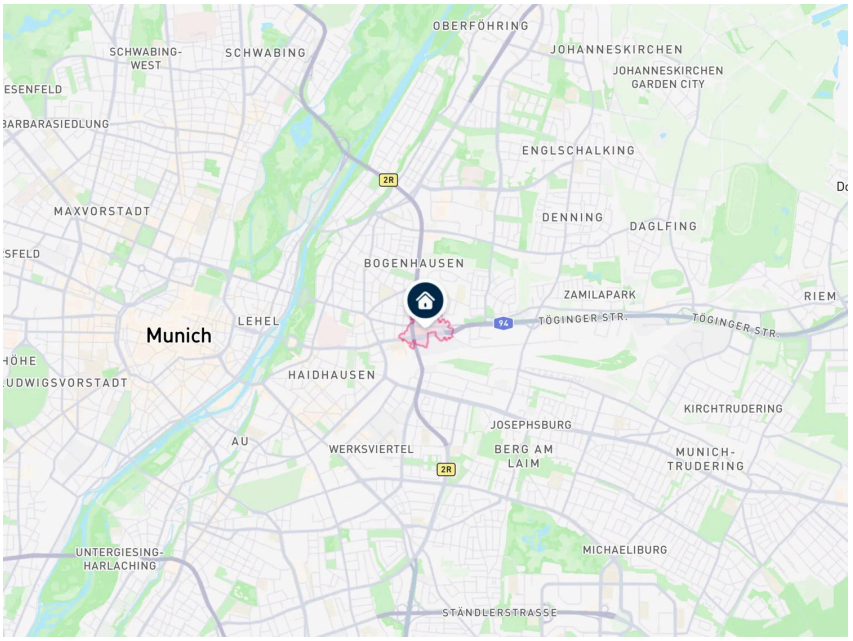




Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Die Immobilie





Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Ein erster Eindruck

Die beiden unmittelbar nebeneinanderliegenden Apartments überzeugen durch eine funktionale Raumaufteilung und eine offene Gestaltung des Wohn- und Kochbereichs. Die integrierten Einbauküchen nutzen die vorhandene Fläche effizient und fügen sich harmonisch in den jeweiligen Wohnraum ein. Die kompakten Grundrisse bieten eine praktische Wohnlösung, insbesondere für Singles, Studierende und Berufstätige.

Beide Apartments sind derzeit befristet auf jeweils zwölf Monate vermietet und erzielen eine monatliche Warmmiete von jeweils 1.000 €. Daraus ergibt sich eine gemeinsame monatliche Warmmiete von 2.000 €. Bei einem Gesamtkaufpreis von 440.000 € entspricht dies einer rechnerischen Bruttowarmmietrendite von rund 5,45 % p. a. Die bestehenden Mietverhältnisse bieten Kapitalanlegern somit unmittelbare Mieteinnahmen. Alternativ besteht die Möglichkeit, eines der Apartments selbst zu nutzen und das zweite als Kapitalanlage zu vermieten, vorbehaltlich der jeweiligen mietvertraglichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Ein Balkon erweitert jedes der Apartments um eine private Außenfläche und bietet zusätzlichen Platz im Freien. Die Badezimmer sind zweckmäßig ausgestattet. Gemeinschaftliche Waschräume im Gebäude sorgen für zusätzlichen Komfort, während ein Aufzug den Zugang zu den Wohnetagen erleichtert.

Darüber hinaus stehen den Bewohnern gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sowie eine Dachterrasse zur Verfügung. Diese ergänzen die privaten Wohnflächen um attraktive Möglichkeiten zur Erholung und zum Austausch mit anderen Bewohnern.

Die Kombination aus zwei kompakten Wohneinheiten, bestehenden Mieteinnahmen und gemeinschaftlichen Zusatzangeboten macht dieses Angebot insbesondere für Kapitalanleger interessant. Zugleich eröffnet die Verbindung beider Apartments die Möglichkeit, Eigennutzung und Kapitalanlage miteinander zu kombinieren.

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Ausstattung und Details

*Allgemeine Dachterrasse
*Einbauküche
*Balkon
*Aufzug
*Fußbodenheizung
*Gemeinschaftsräume

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Bogenhausen, der sich durch eine attraktive Mischung aus gewachsenen Wohnlagen, einer hervorragenden Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, medizinische Einrichtungen sowie zahlreiche Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Auch für Erholung und Freizeit bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der weitläufige Denninger Anger sowie die zahlreichen Grün- und Parkanlagen in Bogenhausen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zu den urbanen Angeboten des Münchner Ostens.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Über den nahegelegenen Arabellapark besteht zudem Anschluss an die U-Bahn-Linie U4 sowie weitere Bus- und Tramverbindungen. Damit sind die Münchner Innenstadt und zahlreiche weitere Stadtteile komfortabel mit dem öffentlichen Nahverkehr erreichbar.

Auch mit dem Auto bietet die Lage eine sehr gute Anbindung. Über die Richard-Strauss-Straße und den Mittleren Ring sind wichtige Verkehrsachsen Münchens sowie die Autobahnen und das Münchner Umland schnell erreichbar. Gleichzeitig ermöglicht die zentrale Lage kurze Wege in die Innenstadt und zu wichtigen Geschäfts- und Bürostandorten im Münchner Osten.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, attraktiven Grünflächen und einer hervorragenden Verkehrsanbindung macht die Wohnung zu einer interessanten Wohnlage im Münchner Stadtteil Bogenhausen – ideal für alle, die die Vorzüge der Stadt mit einem hohen Maß an Alltagstauglichkeit verbinden möchten.

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.
GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten

einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26144030 - 81677 München

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Anett Müller & Ralf Schülzke

Gottesackerstraße 20, 85221 Dachau
Tel.: +49 8131 - 36 01 390
E-Mail: Dachau@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com